



Plano Diretor Participativo (PDP)

Antônio Carlos

Contribuições da Consulta Pública

Março de 2024



MUNICÍPIO DE
**ANTÔNIO
CARLOS**





Contribuições da Consulta Pública



participAC



MUNICÍPIO DE
**ANTÔNIO
CARLOS**



UNIVERSIDADE FEDERAL
DE SANTA CATARINA



FAPEU



Março

2024



Equipe Técnica

Prefeitura Municipal de Antônio Carlos/SC

Prefeito Municipal - Geraldo Pauli

Vice Prefeito Municipal - Filipe Alexandre Schmitz

Procuradora Municipal - Raphaela Goedert

Secretário de Desenvolvimento Urbano - Willian Fraga

Secretária de Administração e Finanças - Elliz Geovania da Silveira

Superintendente de Obras e Fiscalização - Rodrigo Conrat

Gerente de Defesa Civil e Segurança - Ellen Amábile Schappo



Equipe Técnica

Universidade Federal de Santa Catarina

Reitor - Irineu Manoel de Souza

Pró-reitora de Extensão - Olga Regina Zigelli Garcia

Coordenador responsável pelo Laboratório de Urbanismo - Professor Doutor Samuel Steiner dos Santos

Sérgio Torres Moraes	<i>Arquiteto-Urbanista, Mestre e Doutor em Arquitetura e Urbanismo</i>
Juliana de Godoy	<i>Arquiteta-Urbanista, Mestra, doutoranda em Geografia</i>
Mariana Panzera	<i>Arquiteta-Urbanista, Mestra em Arquitetura e Urbanismo</i>
Nathália Sander	<i>Arquiteta-Urbanista, Mestra em Arquitetura e Urbanismo</i>
Amanda Padova	<i>Arquiteta-Urbanista, mestranda em Arquitetura e Urbanismo</i>
Bárbara Guimarães Fernandes	<i>Arquiteta-Urbanista, mestranda em Arquitetura e Urbanismo</i>
Marcelo Leão	<i>Advogado, mestrando em Arquitetura e Urbanismo</i>
Leandro Lino Freitas	<i>Geólogo, mestrando em Desastres Naturais</i>
Marcio de França Santos	<i>Geógrafo</i>
Ana Paula Cabral	<i>Graduanda em Arquitetura e Urbanismo</i>
Eduarda Vieira Florindo	<i>Graduanda em Arquitetura e Urbanismo</i>
Hellen Hoffmann	<i>Graduanda em Arquitetura e Urbanismo</i>
Isadora Imthon	<i>Graduanda em Arquitetura e Urbanismo</i>
Pamela Cristina Conradi Galiotto	<i>Graduanda em Arquitetura e Urbanismo</i>
Vinicius Pauli	<i>Graduando em Arquitetura e Urbanismo</i>



Sumário

1. APRESENTAÇÃO	5
2. CONTRIBUIÇÕES DA CONSULTA PÚBLICA	7
3. ANEXOS DAS CONTRIBUIÇÕES	38
ANEXO 01	39
ANEXO 02	41
ANEXO 03	43
ANEXO 04	44
ANEXO 05	45
ANEXO 06	47
ANEXO 07	48
ANEXO 08	49
ANEXO 09	50



1. APRESENTAÇÃO

Este documento reúne as contribuições recebidas no período de Consulta Pública sobre a Versão Preliminar do Plano Diretor Participativo de Antônio Carlos/SC. O período de Consulta Pública teve início no dia 24/11/2023 e ficou disponível até o dia 05/01/2024. Os formulários físicos (impressos) foram disponibilizados na Sede da Prefeitura Municipal, no Centro; no Núcleo Escolar Municipal Prof^a Verônica Guesser Pauli, em Rachadel; no Centro de Educação Infantil Municipal Prof^a Xênia Goedert Kremer, no Louro e no Núcleo Escolar Municipal Cônego Dr. Raulino Reitz, no bairro Santa Maria.

O documento da Versão Preliminar do Plano Diretor Participativo de Antônio Carlos foi divulgado para consulta no dia 24/11/2023 no site do projeto (<https://participac.ufsc.br/>) e entregue ao município junto dos formulários físicos, em documento impresso.

Ao todo foram recebidas 21 formulários online válidos e 10 por meio dos formulários físicos, totalizando 89 conteúdos de manifestação. Ao todo foram contabilizados 40 conteúdos que foram divididos em temática; abrangência e proposta - **conforme Anexo 09**.

1.1 CODIFICAÇÃO

As contribuições recebidas serão representadas por meio de um código. A codificação dos formulários foi elaborada para indicar sua origem (se formulário físico ou formulário on-line), a área territorial do contribuinte quando em formulário físico e a ordem cronológica de recebimento (nos caso dos formulários físicos), e sua subdivisão relativa ao conteúdo de manifestação apresentado dentro de um mesmo formulário.

Por exemplo:

O formulário **FO01.A** é referente a um formulário on-line (**FO**), sendo a primeira resposta em ordem alfabética (**01**) e o primeiro conteúdo de manifestação (**A**) apresentado pelo contribuinte no formulário em questão.

Em casos onde o respondente apresente mais de uma proposta dentro de um mesmo formulário, o mesmo será subdividido em codificações diferentes para que a resposta à sua contribuição seja apresentada de acordo com a temática abordada. Outro exemplo, o código **FO04.C** representa o terceiro conteúdo de manifestação (**C**) apresentado na quarta (**04**) resposta recebida por meio do formulário on-line.



Síntese codificação formulário online:

Exemplo: FO01.A

FO = Formulário On-line

01 = Ordinal referente ao recebimento do formulário Online em ordem alfabética

A = Subdivisão do conteúdo de manifestação em um mesmo formulário

Síntese codificação formulário físico:

Para os Formulários Físicos a codificação apresenta também a área territorial de origem da manifestação. O código **FF05.C.b** em que **(b)** representa o segundo conteúdo de manifestação apresentado pelo quinto **(05)** formulário físico preenchido em ordem cronológica.

Exemplo: FF05.C.b

FF = Formulário Físico

05 = Ordinal referente ao recebimento do formulário Físico

C = Área do Centro (**C**: Centro/ **SB**: Santa Bárbara/ **SM**: Santa Maria/ **R**: Rachadel)

b = Subdivisão do conteúdo de manifestação em um mesmo formulário

Todos os cidadãos poderão conferir suas contribuições por meio do código recebido por e-mail ou mensagem.



2. CONTRIBUIÇÕES DA CONSULTA PÚBLICA

O quadro a seguir apresenta o conteúdo dos formulários on-line recebidos ao longo da Consulta Pública.

Código da proposta	Tipo de proposta	Referente	Texto da proposta	Justificativa	Anexo
FO01.A	Alteração	Anexo 13/anexo11/artigo 205/anexo 4/artigo 204/artigo 207/artigo 209	Alteração de alguns artigos em anexo na justificativa	Anexo 13: Não há necessidade de vaga de carga e descarga para condomínio residencial multifamiliar vertical.	não há anexo
FO01.B	Alteração	Anexo 13/anexo11/artigo 205/anexo 4/artigo 204/artigo 207/artigo 209	Alteração de alguns artigos em anexo na justificativa	Nota B da tabela anexo 11, artigos 204 e 207: aumentar o limite de pavimentos de garagem para dois (2);	não há anexo
FO01.C	Alteração	Anexo 13/anexo11/artigo 205/anexo 4/artigo	Alteração de alguns artigos em anexo na justificativa	Artigo 205, parágrafo 4º: Problema considerar 100% impermeável blocos intertravados (pavers ou lajotas). Estudos técnicos indicam	não há anexo



		204/artigo 207/artigo 209		uma infiltração prática de 40 a 50% entre os blocos para a camada de areia de base (filtrante);	
FO01.D	Alteração	Anexo 13/anexo11/artigo 205/anexo 4/artigo 204/artigo 207/artigo 209	Alteração de alguns artigos em anexo na justificativa	Anexo 4: Há terrenos com testada para na zona central que estão boa parte fora do traçado do perímetro urbano, sendo que estão localizados bem no centro do município. Não deveriam ficar para uso rural;	não há anexo
FO01.E	Alteração	Anexo 13/anexo11/artigo 205/anexo 4/artigo 204/artigo 207/artigo 209	Alteração de alguns artigos em anexo na justificativa	Anexo 4: Loteamentos existentes próximos a Av. João Antônio Besen (Loteamento Irmãos Besen e Loteamento Paraíso), onde o plano vigente classifica como ZR-3 (maior IA), estão caindo rebaixados para zoneamento de menor IA e nº de pavimentos. Locais ideais para verticalização residencial maior e de qualidade.	não há anexo
FO01.F	Alteração	Anexo 13/anexo11/artigo 205/anexo 4/artigo 204/artigo 207/artigo 209	Alteração de alguns artigos em anexo na justificativa	Artigos 204 e 207: O plano vigente prevê a possibilidade de um pavimento ático não computável, com área fechada máxima de 50% da área do pavimento imediatamente inferior e a versão em consulta não contempla isso, o que seria mais uma subtração de índice construtivo.	não há anexo



FO01.G	Alteração	Anexo 13/anexo11/artigo 205/anexo 4/artigo 204/artigo 207/artigo 209	Alteração de alguns artigos em anexo na justificativa	Artigo 209: A limitação de uso de extrema para apenas um lado (testada de 10 a 12 m), assim como o inciso VII do art. 215 (acesso único para 2 casas geminadas) inviabiliza as casas geminadas em um lote, o que é um modelo bastante usado no município pelos agricultores para ter renda na aposentadoria (aluguel de casas geminadas)."	não há anexo
FO02.A	Alteração	Nota B da tabela anexo 11, artigos 204 e 207	Retirar limite de um pavimento garagem (poderia ser dois), para fins de cálculo do nº de pavimentos (inciso III do art. 207). Mais de um pavimento garagem sem serem computados para cálculo de IA também (sem o limite do inciso IV do art. 204 de não computar apenas na proporção de uma vaga por unidade, só limitar que são para vagas permanentes (não estacionamento rotativo), pois independentemente de quantas vagas são, trata-se de pavimento garagem.	Para possibilitar maior verticalização e atender o número de vagas de garagem	não há anexo









FO02.B	Alteração	Anexo 13	Retirar vaga de carga e descarga (caminhão) para condomínio residencial multifamiliar vertical.	É muito ruim um caminhão entrar num prédio residencial, causando sujeira, poluição sonora, visual, etc. Não há necessidade rotineira de vaga de carga e descarga e se perderia muita área que poderia ser área comum de lazer do residencial.	não há anexo
FO02.C	Exclusão	Artigo 205, parágrafo 4	Problema prático considerar 100% impermeável blocos intertravados (pavers).	Estudos técnicos indicam uma infiltração prática de 40% entre os blocos para a camada de areia de base (filtrante) e é o tipo de pavimentação de mais fácil manutenção.	não há anexo
FO02.D	Alteração	anexo 11	Na Zona Central (...) aumentar para 12 (...) o número de andares (...).	Desenvolvimento e valorização do município como a maioria de sua população crer.	não há anexo
FO02.E	Alteração	anexo 11	Na (...) Zonas Mistas 1 (...) aumentar para (...) 10 (...) o número de andares (...).		
FO02.F	Alteração	anexo 11	Na (...) Zonas Mistas (...) 2, aumentar para (...) 6 o número de andares e aumentar o índice de aproveitamento básico para ser proporcional a taxa de ocupação e nº de pavimentos permitido, para não onerar toda a população com transferência ou		



			outorga onerosa do direito de construir.		
FO03.A	Alteração	Anexo 04, 09, 10, 11, 12	<p>Ao meu ver alterar um zoneamento que seguiu todo o trâmite legal para ser alterado como está em vigência, passou pelo (conselho da cidade, audiência pública e câmara de vereadores) e um lote de 360m² passar para 1.000m² não faz sentido, ainda mais que foi alterado com o intuito de regularizar os loteamentos e desmembramentos irregulares. Sugiro manter o lote mínimo de 360m², considerando que foi proposto passar para ZOC até uma área que está com processo de REURB. Sendo que os loteamentos irregulares estão na borda do perímetro mais denso da cidade e da forma que esta sendo proposto o lote de 1.000m² é impulsionar o crescimento desordenado da cidade e favorecer o irregular. Pois, a grande parte de quem adquirir um imóvel na borda não tem condições de morar na praça pelo valor do imóvel e dificilmente terá condições de adquirir um lote de 1.000m². Sem contar que impedir condomínios urbanísticos nessas áreas e, esquecer que toda a estrutura do condomínio e manutenções é do mesmo. Penso que ao analisar a implantação de condomínios urbanísticos, além de uma visão de criar núcleos segregados e pensar na cidade como</p>	<p>Penso que é ser coerente com a realidade da cidade.</p>	<p>não há anexo</p>



			um organismo vivo, pois ela precisa de recursos financeiros para atender as demandas sociais.		
FO04.A	Alteração	Anexo 04	A sugestão que apresento é a reclassificação das áreas atualmente designadas como Zona de Ocupação Controlada, localizadas na região central do município, para Zona de Transição II.	Consciente da relevância incontestável da revisão e atualização do plano diretor de uma cidade, uma vez que esse instrumento delinea de maneira primordial o seu desenvolvimento, venho apresentar considerações pertinentes que merecem uma análise cuidadosa e reflexiva. Antônio Carlos experimenta um notável crescimento, impulsionado pela busca crescente por qualidade de vida, especialmente após a pandemia. O último Censo demonstrou o crescimento populacional de 50% em relação ao Censo de 2010. A cidade destaca-se em relação às cidades vizinhas ao proporcionar um ambiente acolhedor, com qualidade de vida e oportunidades para todos. Diante do significativo aumento no valor de aquisição de terrenos e casas nos últimos anos, a prescrição para alterar o tamanho de lote mínimo de 360m ² para 1.000m ² , indicada na versão preliminar do novo Plano Diretor do município, parece uma ação arbitrária para restringir à venda de lotes dentro de áreas de expansão urbana, próximo ao centro municipal, com	não há anexo



				<p>infraestrutura para atender as necessidades da população. A eventual aprovação da proposta que estabelece parâmetros urbanísticos para o parcelamento do solo, com lotes de área mínima de 1.000m², suscita preocupações em relação ao crescimento ordenado da cidade.</p> <p>Há um iminente risco de aumento de loteamentos clandestinos, à margem das leis e regulamentações estabelecidas pela Administração Pública. Ademais, a falta de conformidade com tais normas pode resultar em situações incontornáveis em determinadas áreas do território, acarretando possíveis danos ao município, especialmente se a fiscalização não for efetiva. Torna-se imperativo explorar alternativas que promovam o desenvolvimento sustentável da cidade, preservando a integridade das normas urbanas e a qualidade de vida de sua população.</p>	não há anexo
--	--	--	--	--	--------------



FO04.B	Alteração	Anexo 12: Tabela dos Parâmetros Urbanísticos para Parcelamento do Solo	<p>Ao analisar os dados propostos para os Parâmetros Urbanísticos do Parcelamento do Solo, identifica-se uma incongruência na aderência aos valores mínimos sugeridos para as dimensões dos lotes. A exigência de uma proporção de 1/3 entre testada e comprimento, na verdade, resulta em uma área mínima dos lotes superior ao indicado na tabela correspondente. Portanto, sugiro uma revisão dos parâmetros, propondo a adoção da proporção de 1/2 em alguns casos, a fim de garantir a conformidade com a área mínima estabelecida.</p>	<p>Considerando a perspectiva econômica, compreendo que é vantajoso que os lotes tenham uma profundidade maior, o que contribui para a redução dos custos de urbanização. No entanto, ao analisar o aspecto prático do aproveitamento, a tendência é que se aproximem ao formato quadrado, facilitando o desenvolvimento de projetos residenciais que otimizem a orientação solar das casas. Diante desse cenário, proponho uma abordagem mais flexível que permita a combinação de diferentes proporções entre testada e comprimento. Essa abordagem possibilitaria maximizar a otimização econômica na preparação dos lotes, considerando as especificidades de cada área, ao mesmo tempo em que se contempla a importância do aproveitamento eficaz para o desenvolvimento de projetos residenciais com melhor orientação solar. Essa combinação ofereceria uma solução equilibrada que atende tanto aos aspectos econômicos quanto às considerações práticas de aproveitamento.</p>	não há anexo
FO05.A	Alteração	Anexo 2 e Anexo 4	Conforme Anexo	Conforme Anexo	ANEXO 01



FO06.A	Alteração	Anexo 2 e 4	Conforme Anexo	Conforme Anexo	ANEXO 01
FO07.A	Inclusão	Sim	Desejo a inclusão como perímetro urbano da área central a área já aprovada como urbana pela Lei Municipal 1729/2022, de 13/09/2022, que aparentemente foi suprimida pela apresentação do novo pré projeto de plano diretor.	Com a apresentação do estudo preliminar, foi suprimida da área urbana do município uma área que havia sido acrescida no ano de 2021/2022, que compreende uma parte da região central. Tal área urbana foi motivo de ampla discussão e diversas audiências públicas, culminando com a aprovação da Lei Municipal 1729/2022, em 13/09/2022. Ocorre que analisando o pré projeto, tal recente modificação à princípio foi totalmente suprimida, o que fere inclusive a vontade popular demonstrada a poucos meses atrás. Venho solicitar assim a inclusão como perímetro urbano desta área já aprovada pela população.	não há anexo



FO08.A	Alteração	inciso IV do art. 204 e inciso III do art. 207	Mais de um pavimento garagem sem serem computados para cálculo de IA também (sem o limite do inciso IV do art. 204, de não computar apenas uma vaga por unidade). retirar o limite de um pavimento garagem (poderia ser dois), para fins de cálculo do nº de pavimentos (inciso III do art. 207).	possibilitar maior verticalização e atender o quadro de vagas de estacionamento	não há anexo
FO08.B	Alteração	Anexo 11: Tabela dos Parâmetros Urbanísticos de Ocupação	IA-Básico 3 (IA-Máx 7) (...) para Zona Central	Não diminuir direito de construir do plano vigente (que já é baixo): IA-Básico 3 e para ZR-3 e IA-Básico 2 para ZR-2	não há anexo
FO08.C	Alteração	Anexo 11: Tabela dos Parâmetros Urbanísticos de Ocupação	(...) nº de pavimentos 8+2 para Zona Central	Não diminuir direito de construir do plano vigente (que já é baixo): IA-Básico 3 e para ZR-3 e IA-Básico 2 para ZR-2	não há anexo



FO08.D	Alteração	Anexo 11: Tabela dos Parâmetros Urbanísticos de Ocupação	(...) e IA-Básico 2 (IA-Máx 3,5) e nº de pavimentos 5+2 para Zona Mista-1	Não diminuir direito de construir do plano vigente (que já é baixo): IA-Básico 3 e para ZR-3 e IA-Básico 2 para ZR-2	não há anexo
FO08.E	Inclusão	Art. 198 e 200	Considerar área não computável para o cálculo do coeficiente de aproveitamento e taxa de ocupação: superfície ocupada por escadas, poço de elevador, casa de máquinas, caixa d'água, barrilete, área de recreação desde que de uso comum (...).	Incluir áreas não computáveis do plano vigente	não há anexo
FO08.F	Inclusão	Art. 198 e 200	Considerar área não computável para o cálculo do coeficiente de aproveitamento e taxa de ocupação: (...) pavimento exclusivo para vagas de garagem (...).		não há anexo
FO08.G	Inclusão	Art. 198 e 200	Considerar área não computável para o cálculo do coeficiente de aproveitamento e taxa de ocupação: (...) ático também não sendo considerado no nº de pavimentos desde que a área coberta não ultrapasse 1/2 da área do pavimento inferior.		não há anexo



FO08.H	Alteração	Anexo 04: Mapa de Zoneamento	Loteamentos existentes próximos a Av. João Antônio Besen (Loteamento Irmãos Besen e Loteamento Paraíso), onde o plano vigente classifica como ZR-3 (maior IA), estão caindo rebaixados para zoneamento de menor IA e nº de pavimentos (ZM-1). Sugestão: manter Zona Central da Avenida João Antônio Besen até o rio. Há terrenos com testada para Rua José Luiz Hoffmann (na zona central) que estão boa parte fora do traçado do perímetro urbano, sendo que estão localizados bem no centro do município não deveriam ficar para uso rural.	Locais ideais para verticalização residencial maior e edifícios residenciais de qualidade.	não há anexo
FO08.I	Exclusão	inciso I do parágrafo 4º do art. 205	Exagero considerar 100% impermeável blocos intertravados (pavers ou lajotas). Estudos técnicos indicam uma infiltração prática de 40 a 50% entre os blocos para a camada de areia de base (filtrante).	Possibilidade de utilização dessa pavimentação largamente difundida e atendimento a TP-Mín	não há anexo
FO08.J	Alteração	inciso VII do art. 215 e parágrafo 1º do art. 209	Manter como no plano vigente: possibilidade de uso das extremas e acesso individual para casas geminadas	A limitação de uso de extrema para apenas um lado (testada de 10 a 12 m), assim como o inciso VII do art. 215 (acesso único para 2 casas geminadas) inviabiliza as casas geminadas em um lote, o que é um modelo bastante usado no município pelos	não há anexo



				agricultores para ter renda na aposentadoria (aluguel de casas geminadas).	
FO08.K	Inclusão	artigo 206	O plano vigente prevê a possibilidade de um pavimento ático não computável, com área fechada máxima de 50% da área do pavimento imediatamente inferior e a versão em consulta não contempla isso, o que seria mais uma subtração de índice construtivo.	verticalização	não há anexo
FO08.L	Exclusão	Anexo 13: quadro de vagas de estacionamento	Não há necessidade de vaga de carga e descarga para cond. residencial multifamiliar vertical.	Não há necessidade de vaga de carga e descarga para cond. residencial multifamiliar vertical.	não há anexo
FO08.M	Alteração	Anexo 13: quadro de vagas de estacionamento	No plano vigente, 1 vaga de estacionamento automóvel a cada 60 m ² de loja. Nessa revisão, 1 vaga a cada 50 m ² de área construída. Poderia manter como vigente para não retroagir.	Poderia manter como vigente para não retroagir.	não há anexo
FO08.N	Alteração	Anexo 04: Mapa Zoneamento área central	Retirar parque linear ao longo do rio Biguaçu	Preservar margens do rio Biguaçu como APP de 30 m	não há anexo



FO09.A	Inclusão	anexo 9 1.4	Reconhecimento e regularização da área pertencente a associação comunidade Urania como área urbana do município e ou área de interesse social, publico e agroecológico.	"Essa solicitação não se encontra plasmada no plano diretor, solicito que seja acrescida como projeto de reconhecimento e ou regularização, nosso município pode apos regularização contar com os já moradores que estão na área como pertencentes a essa comarca e também o mesmo passar a recolher os impostos, ao reconhecer como área de interesse social cumpre com as diretrizes de promover o direito a moradia e de exercer a cidadania, a área não esta localizada em região de reservação permanente."	ANEXO 02
FO10.A	Alteração	ART 209	UTILIZAÇÃO DAS EXTREMAS PARA GEMINADAS	A FORMA PROPOSTA INVIABILIZA A CONSTRUÇÃO DE CASAS GEMINADAS JÁ AMPLAMENTE CONSTRUIDAS EM NOSSO MUNICIPIO TODAS AS MINHAS COLOCAÇÕES ESTÃO NO ARQUIVO EM ANEXO	ANEXO 03



FO10.B	Alteração		Qual a justificativa para as zonas ZM-1 no centro onde já existem prédios superiores a 4 pavimentos. Porque retroceder estas áreas. Exemplo: próximo ao campo do AC, no loteamento Bremen e entorno e do JK até o rio Biguaçu.		ANEXO 03
FO10.C	Alteração		Com relação ao Morro João Berns acho interessante deixa só para residências até 2 andares. Mas tem que rever o traçado desta área, pois tem ruas lá em cima que podem prédio.		
FO10.D	Alteração		Acho coerente colocar ZDR na rua São Francisco até o acesso na Guiomar para o contorno.		
FO10.E	Alteração		Não concordo com IA básico 1. Deveríamos manter o que já possuímos e ser cobrado o que será permitido a mais.		
FO10.F	Alteração		Acho coerente permitir mais um andar não computável de estacionamento para edifícios de maior porte.		



FO10.G	Alteração		No caso das Edículas art. 227, pode-se ocupar as duas extremas? O quanto pode ocupar?		ANEXO 03
FO10.H	Alteração		A vaga mínima deve-se manter o proposto no plano diretor antigo. Não exigir 2,5x5m (art. 236)		
FO10.I	Alteração		Sobre Fruição - gostei da ideia, mas qual o incentivo. Poderia se propor uma troca por índice.		
FO10.J	Alteração		Sobre as árvores em estacionamento privado. Acho interessante porém não podemos exigir tamanho de canteiro e nem posição das mesmas. Concordo com a quantidade. (art. 240)		
FO10.K	Alteração		Alargamento viário (art. 243) quais ruas afetadas? e qual a contrapartida?		
FO10.L	Alteração		Faixa não edificável SC407 (Art. 267) acho que deve ser retirado do PDP.		
FO10.M	Alteração		Corrigir no art. 305 - retirar a palavra praia - acho que tem em outro artigo também		



FO10.N	Alteração		Cálculo para compra de índice ficou muito aberto acho que os coeficientes de cálculos já devem estar determinados no PDP (art 374)		
FO11.A	Alteração	Anexos 04, 09, 10, 11 e 12	Alteração da proposta de tamanho de lote para venda de 1.000m ² para o tamanho já previsto anteriormente	Se for mantido o tamanho já determinado anteriormente (360m ²) permite um crescimento ordenado e que siga os trâmites legais da Administração Pública.	ANEXO 04
FO12.A	Exclusão	Praticamente tudo	Retrocesso e violação dos direitos já adquirido no plano diretor em vigência.	O plano diretor em vigência condiz mais com a realidade do município.	não há anexo
FO12.B	Alteração	Manter o plano diretor que está em vigência.	Manter os zoneamentos já existentes e alterar zoneamentos em áreas rurais que não pode-se fazer nada	O plano diretor condiz mais com a realidade do município	
FO13.A	Inclusão	Artigos 141 até 164 - Anexo 5 (Regularização Área de Interesse Social)	Solicitamos a regularização/inclusão referente à área situada na Estrada Fernando Amadeu Wiese, SN, Bairro Usina nesse Município de Antônio Carlos/SC para fins de moradia de cunho social.	Acreditamos que a regularização da área citada beneficiaria não apenas a nós cidadãos, mas também a esse Município, pois a regularização trará benefícios como a	não há anexo



			Desta forma, encaminhamos esta proposta à autoridade competente. Desde já agradecemos!	expansão do crescimento e desenvolvimento da cidade.	
FO14.A	Exclusão	<p>Nossa área será PREJUDICADA, se o mesmo for aprovado da forma que está sendo proposto, e com isso o empreendimento será inviabilizado. Pois, definiram um novo zoneamento para área ZOC (Zona de ocupação controlada), no qual, a mesma não permite a criação de condomínio urbanístico de lotes, conforme anexo 10.</p> <p>Sendo que o lote mínimo passará para 1.000m², com testada mínima de 20 metros, conforme anexo 12.</p>	<p>Senhoras(es) Membros da comissão de revisão do Plano Diretor de Antônio Carlos. Vejo com fator muito importante a revisão e atualização do plano diretor de uma cidade. É através desse plano que se vislumbra o desenvolvimento de uma cidade. Trago algumas contribuições para serem discutidas e analisadas. 1 – parcelamento de solo: Ter lotes maiores ou menores, eis a questão. Considerando a atual estágio de desenvolvimento de uma cidade, tem que se pensar em todas as camadas sociais. Quanto maior os lotes, mais custosos serão e ao mesmo tempo reduzindo-se cada vez mais o acesso as populações de baixa renda. Afinal morar é preciso. 2 – Meio ambiente: Quanto maior o lote, mais ocupação de áreas, muitas vezes produtivas e em ocupando-se mais áreas, maquis necessidade se cria em sua devastação. 3 – Produção de alimentos e outros gêneros: Quanto maior os lotes, menos áreas tem-se para produzir ou devasta-se o meio ambiente para se conseguir produzir. 4 – Adensamento: Quanto menor o lote, mais concentração de pessoas no mesmo local, facilitando os serviços públicos. 5 – Mercado:</p>		ANEXO 05



			<p>O mercado de residências se concentram em condomínios fechados ou prédios residenciais.</p> <p>Nesse caso, cria-se automaticamente o adensamento. Adensamento facilita a manutenção das áreas de cada lote, diminuindo os trabalhos de sua conservação. Além dos itens acima citados, tem-se ainda mais segurança. 6 – Manutenção dos serviços públicos: Quanto maior os lotes, mais se exige de manutenção e limpeza de ruas, das redes de água, energia, gás, coletas de lixo e tantos outros;</p>		
FO14.B	Exclusão	<p>Nossa área será PREJUDICADA, se o mesmo for aprovado da forma que está sendo proposto, e com isso o empreendimento será inviabilizado. Pois, definiram um novo zoneamento para área ZOC (Zona de ocupação controlada), no qual, a mesma não permite a criação de condomínio urbanístico de lotes, conforme anexo 10.</p>	<p>7 – Loteamento em Sistema de Condomínios Fechados: É um fato cada vez mais recorrente. Traz segurança a quem ali reside e o próprio condomínio se responsabiliza pela coleta de lixo e manutenção das vias públicas. Poderia citar dezenas de outros itens, porém, por enquanto fiquemos nesses.</p> <p>Também envio como contribuição um artigo recente que publiquei: Morar é Preciso.</p>		ANEXO 05



		Sendo que o lote mínimo passará para 1.000m ² , com testada mínima de 20 metros, conforme anexo 12.			
FO15.A	Alteração	Anexo 04, 09, 10, 11, 12	Manter o zoneamento atual, nas áreas que está proposto a ZOC, sendo permissível a implantação de condomínios urbanísticos horizontal.	<p>Penso que quanto maior o lote, menos camada da sociedade poderá adquiri-lo, devido ao maior custo do lote, e a área urbana precisará de maior espaço físico para atender a demanda da sociedade.</p> <p>Alterar um zoneamento que seguiu todo o trâmite legal, passando de um lote de 360m² para 1.000m², é não respeitar o que a sociedade já aprovou, não levando em consideração que quando foi aprovado, houve a intenção de regularizar os loteamentos e desmembramentos irregulares existentes.</p> <p>Sugiro manter o lote mínimo de 360m², talvez passar para 450m², lembrando que os loteamentos irregulares estão na borda do perímetro mais denso da cidade e da forma que esta sendo proposto, lote de 1.000m², é impulsionar o crescimento desordenado da cidade e favorecer o irregular.</p>	não há anexo



				<p>Penso também, que impedir condomínios urbanísticos nessas áreas, onde todo o custo de manutenção é do condomínio e não da prefeitura, gera mais gastos público.</p> <p>Os condomínios urbanísticos, além de não gerar despesa de manutenção para a prefeitura, acaba trazendo um público de melhor renda, que não irão usar tanto os equipamentos comunitários.</p>	
FO16.A	Alteração	Anexo II e IV	Conforme Anexo		ANEXO 01
FO17.A	Alteração	Anexo 02 e 04	Segue no arquivo anexo.		ANEXO 01
FO18.A	Inclusão	CAPÍTULO V DAS ZONAS	<p>A Planta Industrial da Spal está localizada na Avenida João Frederico Martendal, 999, Antônio Carlos, SC, estando registrada sob as matrículas nºs 1.029, 1.030, 1.502, 2.837, 3.318, 8.348, 8.427, 8.488, 9.280, 10.308, 11.359, 11.516, 11.755, 11.756, 12.551, 12.552, 13.645, 14.104, 15.567 e 19038, do Cartório de Registro de Imóveis de Biguaçu. Ocorre que o Plano Preliminar não contemplou a totalidade das matrículas da Spal no zoneamento urbano. Diante disso, a Spal propõe que todas as matrículas sejam</p>	<p>A Planta Industrial da Spal se destina exclusivamente a atividades urbanas, sua classificação já seria de imóvel urbano por destinação. Inclusive, parte dos imóveis da Planta Industrial já possuem inscrição de contribuinte imobiliário (IPTU) perante a Prefeitura Municipal de Antônio Carlos. Dessa forma, a alteração corrobora para a geração de valor ao Município.</p>	não há anexo



			contempladas na zona urbana, requerendo, para tanto, o agendamento de uma reunião para apresentar, detalhadamente, as coordenadas geográficas para incorporar à zona urbana todos os imóveis, referidos nas matrículas anteriormente mencionadas, cujas atividades da Spal são desenvolvidas.		
FO19.A	Inclusão	Inclusão de estudo socioambiental para definição de APPs no perímetro urbano	Inclusão de estudo socioambiental para o perímetro urbano	Com a apresentação de estudo socioambiental junto ao perímetro urbano do município, será possível a definição de APPs protegidas pelo Código Florestal nas áreas urbanas consolidadas, possibilitando, por exemplo, a regularização de núcleos urbanos informais, dando condições jurídicas para a integração dos mesmos ao contexto urbano da cidade, bem como, incluído os ocupantes/moradores destes locais a formalidade. Também, garantirá a segurança jurídica do município e investidores quando ao reconhecimento de todas as APPs do perímetro urbano da cidade na concessão de licenças, autorizações e alvarás, por exemplo.	não há anexo
FO20.A	Alteração	Anexo 12 e 12.	"Manter o tamanho padrão de 360m ² e frente	"A região da grande Florianópolis cresceu e	não há anexo



			mínima de 12 metros de lotes na região central	cresce cada vez mais, acredito que Antônio Carlos tenha crescido até mais que a média da região nos últimos anos.	não há anexo
FO20.B	Alteração		Alterar o comprimento máximo de quadra de loteamento para 250 metros na zonas mistas 1 e 2.	Com base nisso, acredito que devemos fazer melhorias no plano diretor para que possamos atrair mais investidores que possam fazer o crescimento do município de forma ordenada e gerar empregos e renda ao município.	
FO20.C	Alteração		Referente ao anexo 11, deixar os afastamentos mínimos na zona central de no mínimo um décimo de altura	Acredito que uma alternativa seria cada vez mais a verticalização dos empreendimentos, fazendo que os empreendimentos possam ser maiores e mais altos, aumentando o número de andares que possam ser construídos, podendo assim no próprio empreendimento fazer áreas de lazer maior atrativo para futuros moradores."	
FO20.D	Alteração		ter aumento no número de pavimentos na zona mista e central.		
FO20.E	Alteração		Retirar coluna de proporção de comprimento no anexo 12."		
FO20.F	Alteração	Anexo 11 - Artigo 204 Inciso IV e nota B, artigo 207 Inciso 3 e § único	Manter índice de aproveitamento de ocupação ZR-3, pois em alguma zonas que já são grau 3 a nova proposta diminuiu o percentual de aproveitando, ao invés de melhorar, está regredindo.	A proposta diminuiu o aproveitamento de uso do terreno na construção de novas obras. Ao invés de ter melhorias e poder aproveitar melhor o terreno, a proposta prejudica algumas zonas diminuindo o aproveitamento para construção.	



FO20.G	Exclusão	Anexo 13.	Vaga para descarga para condomínio vertical.	Não tem condições de todo os condomínios verticais deixar uma vaga para carga e descarga, onde hoje o espaço para construção de qualquer obra já são usadas o máximo possível de espaço para garagem e áreas comuns.	
FO20.H	Alteração	Anexo 11 - Nota b da tabela, artigos 204 e 207.	Vagas de garagem.	"Aumentar o número de garagem construindo mais um andar, sem computar no número de pavimentos. Hoje o plano diretor é 1 pavimento de garagem, poderia alterar para dois, sem computador no número de andares."	não há anexo
FO20.I	Alteração	Artigos 204 e 207.	Pavimento ático.	A proposta não atende a construção de pavimento ático com 50% de ocupação, retirando um direito já consolidado no plano diretor vigente.	
FORMULÁRIOS FÍSICOS					
FF01.C.a	Alteração	Anexo 12 e Anexo 11	1) Na zona central, manter área mínima de 360 m ² e testada mínima de 12 m;	O crescimento da população de Antônio Carlos é evidente, notório e inevitável, então o município precisa atrair e dar ferramentas a investimentos da iniciativa privada. O plano	ANEXO 06



FF01.C.b	Alteração	Anexo 12 e Anexo 11	2) modificar comprimento máximo de quadra para 250 m nas zonas central;	diretor deve dirigir para frente e não retroceder em parâmetros urbanísticos em relação ao plano vigente. Se não evoluir nessa questão o município empobrecerá. Uma alternativa urgente é a vericalização do Centro para a cidade não se espalhar demais, onerando sobremaneira a gestão pública. Possibilitar que Antônio Carlos possua empreendimentos com áreas de lazer, como o exemplo de Biguaçu em anexo. Antônio Carlos também MERECE.	
FF01.C.c	Alteração	Anexo 12 e Anexo 11	3) mista 1 e mista 2 e retirar coluna de proporção testada/comprimento (anexo 12);		
FF01.C.d	Alteração	Anexo 12 e Anexo 11	4) No anexo 11, os afastamentos mínimos de zona central, torre h/10 (um décimo de altura) como em muitos municípios; e		
FF01.C.e	Alteração	Anexo 12 e Anexo 11	5) aumentar o número de pavimentos nas zonas central e mista, conforme anexo.		
FF02.C.a	Alteração	Artigo 11, artigo 204 (inciso IV), artigo 207 (inciso III e § único), nota b do anexo 11	1) Índice de Aproveitamento básico (IA-bas), no mínimo, igual a 3 para ZC, ZM-1 e ZM-2 (atual ZR-3).		
FF02.C.b	Alteração	Artigo 11, artigo 204 (inciso IV), artigo 207 (inciso III e § único), nota b do anexo 11	2) Áreas não incluídas para cálculo de IA e de n° e pavimentos: até 2 pavimentos garagens, desde que esses pavimentos sejam destinados apenas a garagens e áreas comuns de edifício;	Não retroceder em direito de construir no perímetro urbano e manter os parâmetros, no mínimo como a legislação vigente. Antônio Carlos precisa aumentar os índices para incentivar construções melhores para atrair pessoas de melhor poder aquisitivo, por exemplo, atualmente nenhum médico do posto de saúde reside no município. O índice de aprov. básico deve ser compatível a taxa de ocupação e n° de pavimentos máximo, senão ele torna-se um entrave para os projetos. Não	ANEXO 07



FF02.C.c	Alteração	Artigo 11, artigo 204 (inciso IV), artigo 207 (inciso III e § único), nota b do anexo 11	3) pavimento ático conforme definido na legislação vigente (artigo 32 da Lei 1294/2010 e art. 6º da lei 1.371/2011), bem como: escadas enclausuradas, poço de elevadores, centro de gás, energia e ar condicionado, sacadas ou varandas até 6 m ² por unidade, floreiras até 50 cm, reservatórios, bombas, geradores, áreas de casa de máquinas, caixa d'água e barrilete, até 100% da área mínima exigida para área de recreação desde que de uso comum; sótão em residência, pavimentos garagens e ático conforme art. 32 da lei 1.294/2010 e art. 6º da lei 1.371/2011.	é desejo da população pagar índice para obras pequenas ou médias. Por exemplo, a taxa de ocupação de 60% corresponde a índice IA 0,6 por pavimento. Por exemplo para um predinho de apenas 3 andares, o índice de aproveitamento chega a 1,8, gerando a necessidade de IA-TDC pela versão preliminar. Na zona central (6 pavimentos hoje) a taxa de ocupação de 60% equivaleria a IA de 3,6 (0,6 x 6). No plano vigente o IA básico já é 3, coerente pois há inúmeras situações de áreas não computáveis citadas na proposta. Conversei com diversas pessoas da sociedade de Antônio Carlos e é unânime contra a diminuição do direito construtivo, há consenso de que o novo plano diretor deve avançar nos números de índices e números de pavimentos e não retroceder, pois na legislação municipal atual os parâmetros de ocupação de solo já são bastante restritos, inviabilizando empreendimentos de melhor padrão, ficando muitos terrenos caros vazios pois a construção não possibilita o retorno financeiro para o investimento.	
----------	-----------	--	---	---	--



FF03.C.a	Alteração	Artigo 209 (parágrafos 1º e 2º) incisos V e IX, Artigo 215 (inciso VII especialmente)	1) Para uso unifamiliar e casas geminadas, não ter intervalo de testada para o uso nas duas extremas laterais (até 50% da lateral do terreno, cada) transformando ambos os parágrafos em único inciso V,	A limitação de uso de ambas extremas laterais e acesso único para 2 casas geminadas, praticamente inviabiliza o projeto de 2 casa geminadas em um lote, que é um modelo muito usado no município como investimento para fonte de renda na aposentadoria, que necessitam investir para não depender de salário mínimo na aposentadoria.	não há anexo
FF03.C.b	Alteração	Artigo 209 (parágrafos 1º e 2º) incisos V e IX, Artigo 215 (inciso VII especialmente)	2) art. 209: permitir pergolados até 25 m ² e inciso II (9) art. 209: permitir lixeiras até 5m ² .		não há anexo
FF03.C.c	Alteração	Artigo 209 (parágrafos 1º e 2º) incisos V e IX, Artigo 215 (inciso VII especialmente)	4) Inciso VII do art. 215: permitir acesso individual para casas geminadas.		não há anexo
FF04.C	Alteração	Anexo 4a: Mapa de zonamento da Área Central	Aumentar a Zona Central (ZC) nas áreas onde já existem loteamentos e construções aprovados na atual ZR-3, a exemplo dos loteamentos Paraíso e Fazenda Vô Lino e as áreas ao fundo da Rua José Luiz Hoffman, onde é área extremamente centralizada, terrenos a 300m da Igreja Matriz, ficaram fora do perímetro urbano na versão preliminar. Onde foi proposta ZIP na rua Beira Rio é mais adequado zoneamento ona Mista 1 (ZM-1).	Apoiar o centro urbano para prédios maiores para ter áreas de lazer, não negligenciando áreas tão centrais. Sobre a área as margens da Rua Beira-Rio, ainda carece de infraestrutura urbana sendo muito importante integrá-la aos perímetro urbano para seu desenvolvimento, sendo uma rota alternativa para Biguaçu. Porém não vejo vocação para zona industrial, pois a área fica entre morros e a APP do Rio	ANEXO 08



			Ver mapa modificado em anexo.	Biguaçu, então sugiro ZM-1.	
FF05.C	Inclusão		Estender os limites do perímetro urbano para além da Rua Libório Francisco Goedert. Que seja no novo Plano Diretor como área urbana parte inicial da Rua Antônio Zimmermann, no Morro do Zé Maneca.	Nosso Município tem crescido diariamente. O centro da cidade encontra-se saturado, sem áreas livres para construção e ampliação de moradias ou comércios, principalmente nas ruas principais. Referida área encontra-se no Barro Centro, distante poucos metros da sede municipal. Já possui pavimentação asfáltica, linha de ônibus, coleta de lixo e todos os demais serviços disponibilizados pelo município. É de interesse de todos os moradores e proprietários da referida região que ela seja incluída dentro do Perímetro Urbano municipal. Dessa forma, requer seja observada a presente proposta, pois atende ao interesse dos moradores e não se vislumbra empecilhos à municipalidade.	não há anexo
FF06.C	Inclusão		Estender os limites do perímetro urbano para além da Rua Libório Francisco Goedert. Que seja no novo Plano Diretor como área urbana parte inicial da Rua Antônio Zimmermann, no Morro do Zé Maneca.	Nosso Município tem crescido diariamente. O centro da cidade encontra-se saturado, sem áreas livres para construção e ampliação de moradias ou comércios, principalmente nas ruas principais. Referida área encontra-se no Barro Centro, distante poucos metros da sede municipal. Já possui pavimentação asfáltica,	não há anexo



3. ANEXOS DAS CONTRIBUIÇÕES



ANEXO 01

Anexo das contribuições: FO05.A, FO06.A, FO16.A, FO17.A

A

Prefeitura Municipal de Antônio Carlos/SC
Secretaria de Desenvolvimento Urbano
Praça Anchieta, 10 - Centro

Prezado Senhor,

Gostaria de apresentar, por meio desta, uma solicitação de alteração no Plano Diretor Participativo (PDP) do município de Antônio Carlos, Estado de Santa Catarina.

Como cidadã atenta às questões urbanas e comprometida com o desenvolvimento sustentável de nossa cidade, venho por meio desta solicitar a revisão e atualização do Plano Diretor Participativo. Entendo a importância desse instrumento para orientar o desenvolvimento urbano de forma ordenada, contemplando as necessidades da população e promovendo a qualidade de vida.

Ressalto que as alterações propostas têm como base a observação de mudanças no contexto urbano e as demandas do município. Destaco abaixo o que considero relevante para a revisão do PDP:

Alteração do tipo de zoneamento entre as ruas R. Libório Francisco Goedert, 1068 e a R. Antônio José Zimmermann, 1311, em **Zona de Transição I**, conforme mapa abaixo:





Como mostra a figura abaixo, existe um loteamento em andamento já com aprovação da Prefeitura de Antônio Carlos.



Fonte: Google Maps 2023

Solicito que esta solicitação seja encaminhada ao setor competente para análise e me coloco à disposição para colaborar e fornecer informações adicionais.

Agradeço a atenção dispensada e aguardo ansiosamente a inclusão desta proposta no Plano Diretor Participativo (PDP) do município de Antônio Carlos.

Atenciosamente,

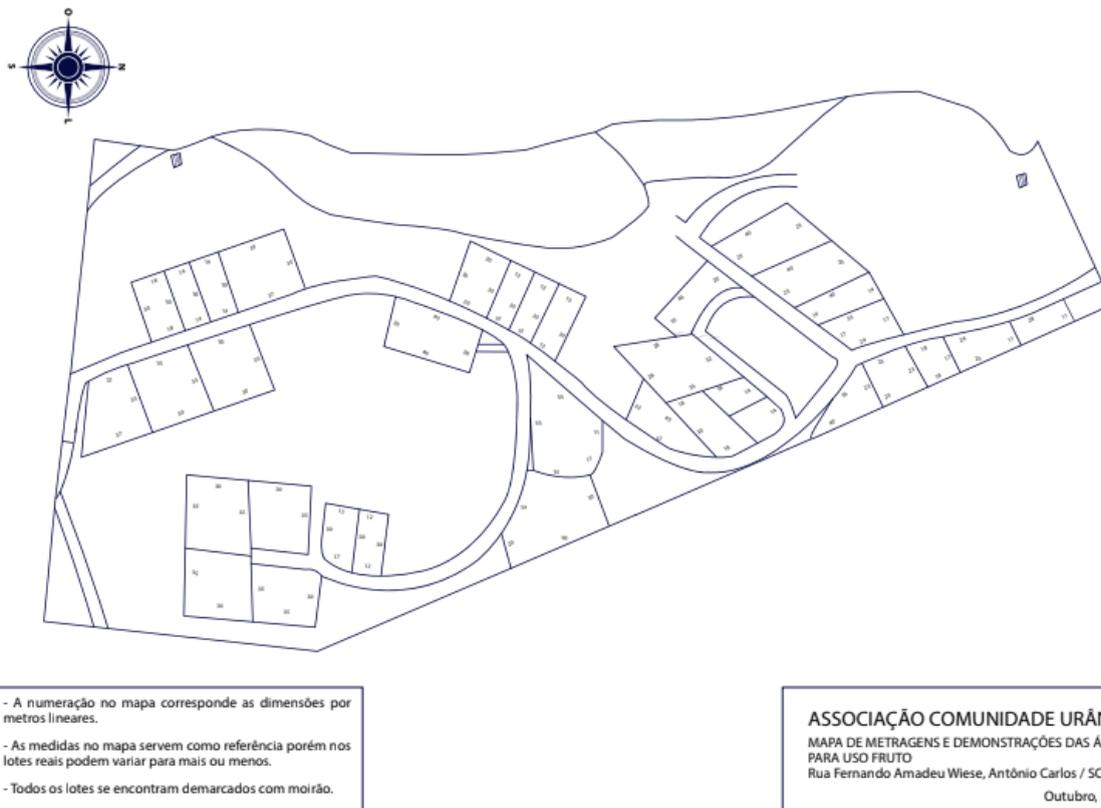
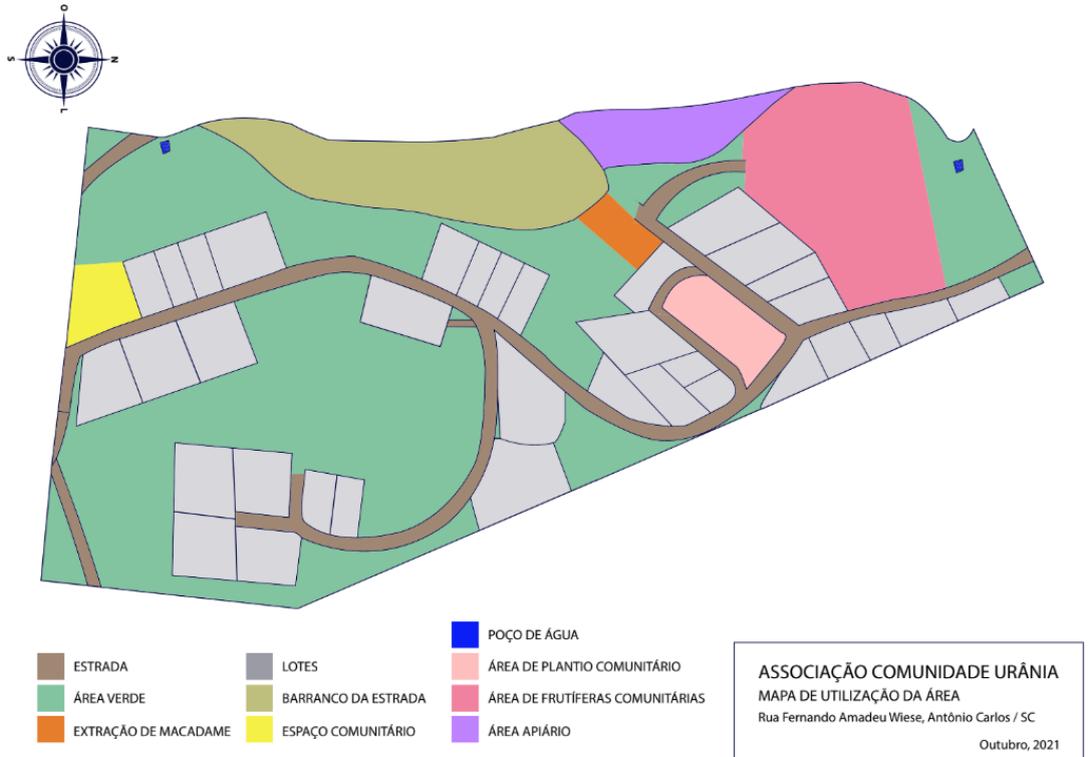
Rua [redacted], Antônio Carlos, SC
[redacted]@gmail.com

48
08/12/2023



ANEXO 02

Anexo da contribuição: FO09.A



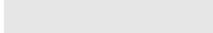


ANEXO 03

Anexo das contribuições: FO10.A, FO10.B, FO10.C, FO10.D, FO10.E, FO10.F, FO10.G, FO10.H, FO10.I, FO10.J, FO10.K, FO10.L , FO10.M, FO10.N.

Apontamentos sobre a versão preliminar no PDP

- Qual a justificativa para as zonas ZM-1 no centro onde já existem prédios superiores a 4 andares. Porque retroceder estas áreas. Exemplos: próximo ao campo do AC, No loteamento Bremen e entorno e do JK até o rio Biguaçu.
- Com relação ao Morro do João Berns acho interessante deixa só para residências até 2 andares. Mas tem que rever o traçado desta área, pois tem ruas lá em cima que podem prédio.
- Porque tem uma ZT-1 perdida no limite do município na rua Beira Rio. Isolada pela zona Industrial?
- Acho coerente colocar ZOR na rua São Francisco até o acesso na Guiomar para o contorno.
- Não concordo com IA básico 1. Deveríamos manter o que já possuímos e ser cobrado o que será permitido a mais.
- Acho coerente permitir mais um andar não computável de estacionamento para edifícios de maior porte.
- Discordo totalmente do uso proposto das extremas. Praticamente inviabilizou a construção de geminadas nos modelos atuais. Acho importante manter o atual (Art 209).
- No caso das Edículas Art 227 pode-se ocupar as duas extremas? O quanto pode ocupar?
- A vaga mínima deve-se manter o proposto no plano diretor antigo. Não exigir 2,5x5,0m (Art 236)
- Sobre Fruição – Gostei da ideia, mas qual o incentivo. Poderia se propor uma troca por índice.
- Sobre as árvores em estacionamento privado. Acho interessante porem não devemos exigir tamanho de canteiro e nem a posição das mesmas. Concordo na quantidade. (Art 240)
- Alargamento Viario (Art 243) quais as ruas afetadas? E qual a contra partida?
- Faixa não edificável SC407 – (Art 267) Acho que deve ser retirado no PDP.
- Corrigir no Art 305 – Retirar a palavra praia – acho que tem em outro artigo tb.
- Cálculo para compra de índice ficou muito aberto acho que os coeficientes de cálculos já devem estar determinados no PDP – (Art 374)

ASS. 



ANEXO 04

Anexo da contribuição: FO11.A

Alteração de proposta atual de lotes de 360m² para 1.000m²

Antônio Carlos é uma cidade que está em crescimento exponencial, visto que pós pandemia as pessoas começaram a buscar mais qualidade de vida e mais espaço para seus lares. E a cidade em questão tem sim um diferencial em relação às demais cidades do entorno por proporcionar uma vida mais tranquila e saudável aos seus residentes.

Essa narrativa citada acima se encaixa para todas as classes sociais e sabemos que o custo de aquisição de terreno e/ou casa aumentou consideravelmente nos últimos anos. Por conta disso, acredito que limitar a venda de lotes de 360m² para 1.000m² injusto para tantas famílias que buscam uma vida mais segurança e tranquila em Antônio Carlos/SC e injustificável visto que o perfil de moradores mudou ao longo dos anos e a população, hoje, deseja um terreno em que seja possível construir sua casa e ter um espaço de lazer, como churrasqueira e piscina, sem que se enquadre como um "sítio" com criação de animais e plantações de hortaliças para seu sustento.

Se a proposta for aceita para venda terrenos a partir de 1.000m², acredito que apresente um risco para o crescimento ordenado e correto da cidade, pois crescerá o número de loteamentos clandestinos que não seguirão leis e regulamentos determinados pela Administração Pública e, talvez, quando houver uma efetiva fiscalização seja incontornável a situação presente nos terrenos e localidades com possíveis danos à população e ao município de Antônio Carlos.

Dessa forma, solicito que não se altere a venda de terrenos para no mínimo de 1.000m².

Antônio Carlos, 08 de dezembro de 2023





ANEXO 05

Anexo da contribuição: FO14.A

Morar é preciso

Milhões de brasileiros precisam de moradias, segundo dados do último censo (IBGE). O desafio de oferecer um lar (e dignidade) às pessoas, a maioria delas nas classes C/D/E, se torna um paradoxo quando nos deparamos com imensas áreas disponíveis e uma construção civil competente e disposta a equacionar o problema. O desafio é uma imposição constitucional, vale lembrar: está lá, em nossa carta magna, no artigo 6º, mas também na Declaração Universal dos Direitos Humanos.

No caminho dessa cada vez mais inadiável demanda social encontramos os empresários, dispostos a construir, mesmo mediante o cumprimento de um emaranhado de leis. A recente implantação de um empreendimento imobiliário exigiu-me oito anos de dedicação para obter nada menos que 14 licenças até chegar ao alvará. Façamos as contas: o tempo decorrido, o custo das licenças e do dinheiro parado, considerando-se a atual taxa de juros no Brasil. É desanimador.

Depois de todas as licenças conseguidas, nos deparamos com a concorrência desleal: os loteamentos clandestinos, as invasões em Áreas de Proteção Permanente (APPs), sem a mínima infraestrutura e sobrecarregando os serviços públicos.

Dos empreendedores legais são exigidos percentuais de áreas verdes, áreas institucionais, respeito às APPs, ruas pavimentadas, redes de energia elétrica, rede de água e esgoto, calçadas pavimentadas etc. O que realmente deve ser cumprido – mas, enquanto isso, os clandestinos agem ao arrepio das leis e quase sempre impunes. Mais adiante, as demandas em infraestrutura dos loteamentos clandestinos acabam sendo assumidas pelo poder público, criam-se os REURBs da vida, Lar Legal, entre outros programas. Morar é preciso.

Outro problema sério são os alagamentos: a lei exige que em áreas sujeitas a enchentes é preciso aterrar no mínimo ao nível da cota da última cheia da região – o que é correto. Ocorre que logo uma nova enchente supera cota máxima de até então e o que se faz? Sobe-se a cota e prosseguimos num círculo vicioso: ocupando uma área que pertencia às águas e majorando ainda mais os custos de implantação do empreendimento.

Os brasileiros carentes de moradia estão em outra ponta do paradoxo. Em Santa Catarina, um lote padrão de 300 metros quadrados costuma custar entre 100 a 150 salários-mínimos, inacessível para os trabalhadores com renda de até R\$ 4 mil/mês. Mas morar é preciso, e, diante da falta de opções, essa população é empurrada para as construções irregulares nas encostas de rios e morros, sujeitas aos deslizamentos e



chelas. Quando não aderem às invasões de terra ou prédios, manipuladas por interesses de grupos políticos.

E para romper com esse impasse? Um começo iluminado seria uma política pública eficaz voltada à população de baixa renda, oferecendo dignidade a milhões de brasileiros e promovendo outros tantos milhares de empregos e oportunidades de trabalho na construção civil. Em paralelo: segurança jurídica aos que empreendem, com um processo de licenciamento ágil e definitivo de parte das instituições públicas, além de linhas de crédito acessíveis à classe média, que hoje engrossam as fileiras dos que sonham por uma casa própria.

Proporcionar lares aos brasileiros, com subsídios públicos, tem um custo muito menor do que dar assistência hospitalar.

Morar é preciso. E é possível. Mas exige mudanças estruturais e urgentes, rompendo com o paradoxo de criar dificuldades para se vender facilidades.



ANEXO 06

Anexo da contribuição: FF01.C

Versão Preliminar para Consulta Pública
do Plano Diretor Participativo de Antônio Carlos/SC



Anexo 12: Tabela dos Parâmetros Urbanísticos para Parcelamento do Solo

SIGLAS	ZONAS	PARÂMETROS URBANÍSTICOS PARA PARCELAMENTO DO SOLO							
		MODALIDADES ADMITIDAS	ÁREA MÍNIMA	ÁREA MÁXIMA	TESTADA MÍNIMA	PROPOSIÇÃO TESTADA/COMPRIMENTO	COMPRIMENTO MÁXIMO DA QUADRA	ÁREA MÁXIMA DO QUARTÉIÃO	PROPOSIÇÃO MÍNIMA DE DOTAÇÃO DE ÁREAS PÚBLICAS DE EL E EC (a)
ZC	ZONA CENTRAL	LOTEAMENTO DESMEMBRAMENTO	450m ² 360m ²	2 ha	25 m (12m)	1/3	100m 250 m	2 ha	EL: 10% EC: 5%
ZM-1	ZONA MISTA - 1	LOTEAMENTO DESMEMBRAMENTO	360 m ²	2 ha	12 m	1/3	150m 250 m	2 ha	EL: 10% EC: 5%
ZM-2	ZONA MISTA - 2	LOTEAMENTO DESMEMBRAMENTO	360 m ²	2 ha	12 m	1/3	150m 250 m	2 ha	EL: 10% EC: 5%
ZT-1	ZONA DE TRANSIÇÃO - 1	LOTEAMENTO DESMEMBRAMENTO CONDOMÍNIO URBANÍSTICO DE LOTES	250 m ²	3 ha	10 m	1/3	250 m	2 ha	EL: 10% EC: 5%
ZT-2	ZONA DE TRANSIÇÃO - 2	LOTEAMENTO DESMEMBRAMENTO CONDOMÍNIO URBANÍSTICO DE LOTES	450 m ²	2 ha	15 m	1/3	250 m	2 ha	EL: 10% EC: 5%
ZOC	ZONA DE OCUPAÇÃO CONTROLADA	LOTEAMENTO DESMEMBRAMENTO CONDOMÍNIO URBANÍSTICO DE LOTES	1.000 m ²	2 ha	20 m	1/3	500 m	2 ha	EL: 10% EC: 5%
ZOH-1	ZONA DE OCUPAÇÃO DE HIGIENIA	LOTEAMENTO DESMEMBRAMENTO	450 m ²	2 ha	15 m	1/3	250 m	2 ha	EL: 10% EC: 5%
ZIP	ZONA INDUSTRIAL PRIORITÁRIA	LOTEAMENTO (B); DESMEMBRAMENTO; CONDOMÍNIO URBANÍSTICO DE LOTES (A)	1.500 m ²	-	24 m	1/3	-	-	EL: 5% (B) EC: 10% (B)

(A) Dotação mínima de Espaço Livre de Uso e Recreação (EL) e Área para Implantação de Equipamentos Comunitários (EC) em relação à área total parcelada, através de proporções de áreas públicas setoriais definidas no Capítulo XII.
(B) Nas Zonas de Desenvolvimento Logístico e Industrial 1 e 2, somente será permitido o loteamento supracitado.

(C) Nas Zonas de Conservação Logística Industrial 1 e 2, somente são permitidas o Condomínio Urbanístico da Área Logística Industrial.



ANEXO 07

Anexo da contribuição: FF02.C

Versão Preliminar para Consulta Pública
do Plano Diretor Participativo de Antônio Carlos/SC

Anexo 11: Tabela dos Parâmetros Urbanísticos de Ocupação

SIGLAS	ZONAS OU ÁREAS ESPECIAIS	PARÂMETROS URBANÍSTICOS DE OCUPAÇÃO										
		AFASTAMENTOS MÍNIMOS (m)		TO-MÁX EMBASAMENTO (%)	TD-MÁX TORRE (%)	Nº DE PAVIMENTOS	IA-Mín	IA-Bás	IA-TDC	IA-OODC	IA-Máx (r)	TP-Mín (%)
ZC	ZONA CENTRAL	Frontal embasamento 4 m; torre 1,5 m; mínimo 3 m	Lateral e Fundos embasamento 0 m; torre 1,5 m; mínimo 1,5 m	80	60	6+2(b)(c)	0,1	3,6	1	3	3,6	10
ZM-1	ZONA MISTA - 1	4	mínimo 1,5	-	60	4+1(g)	0,1	2,4	0,5	1	2,4	20
ZM-2	ZONA MISTA - 2	4	mínimo 1,5	-	60	3	0,1	1,8	0,5	1	2,4	25
ZT-1	ZONA DE TRANSIÇÃO - 1	4	mínimo 1,5	-	60	2	0,1	1,2	-	-	1,2	25
ZT-2	ZONA DE TRANSIÇÃO - 2	4	mínimo 1,5	-	60	2	0,1	1,2	-	-	1,2	25
ZOC	ZONA DE OCUPAÇÃO CONTROLADA	4	mínimo 1,5	-	50	2	0,1	1	-	-	1,0	35
ZOR-1	ZONA DE OCUPAÇÃO DE RODOVIA	4	mínimo 1,5	-	60	2	0,1	1,2	-	-	1,2	25
ZIP	ZONA INDUSTRIAL PRIORITÁRIA	10	mínimo 3,0 m	-	60 (f)	2	0,1	1,2	-	-	1,2	25

(a) O IMÁx consiste no somatório do IM-Bás + IM-TDC (quando cabível) + IM-OODC.

(b) Os governos que não dispõem de legislação própria para a ocupação de terrenos, devem considerar o IM-Bás e o IM-TDC, até a finalização do subprojeto disponível. A partir do esboço do subprojeto de OODC.

(c) Os dois pavimentos adicionais aos seis pavimentos devem ser resultantes de TDC, até a finalização do subprojeto disponível. A partir do esboço do subprojeto de OODC.

(d) O pavimento adicional aos quatro pavimentos deve ser resultante de TDC, até a finalização do subprojeto disponível. A partir do esboço do subprojeto de OODC.

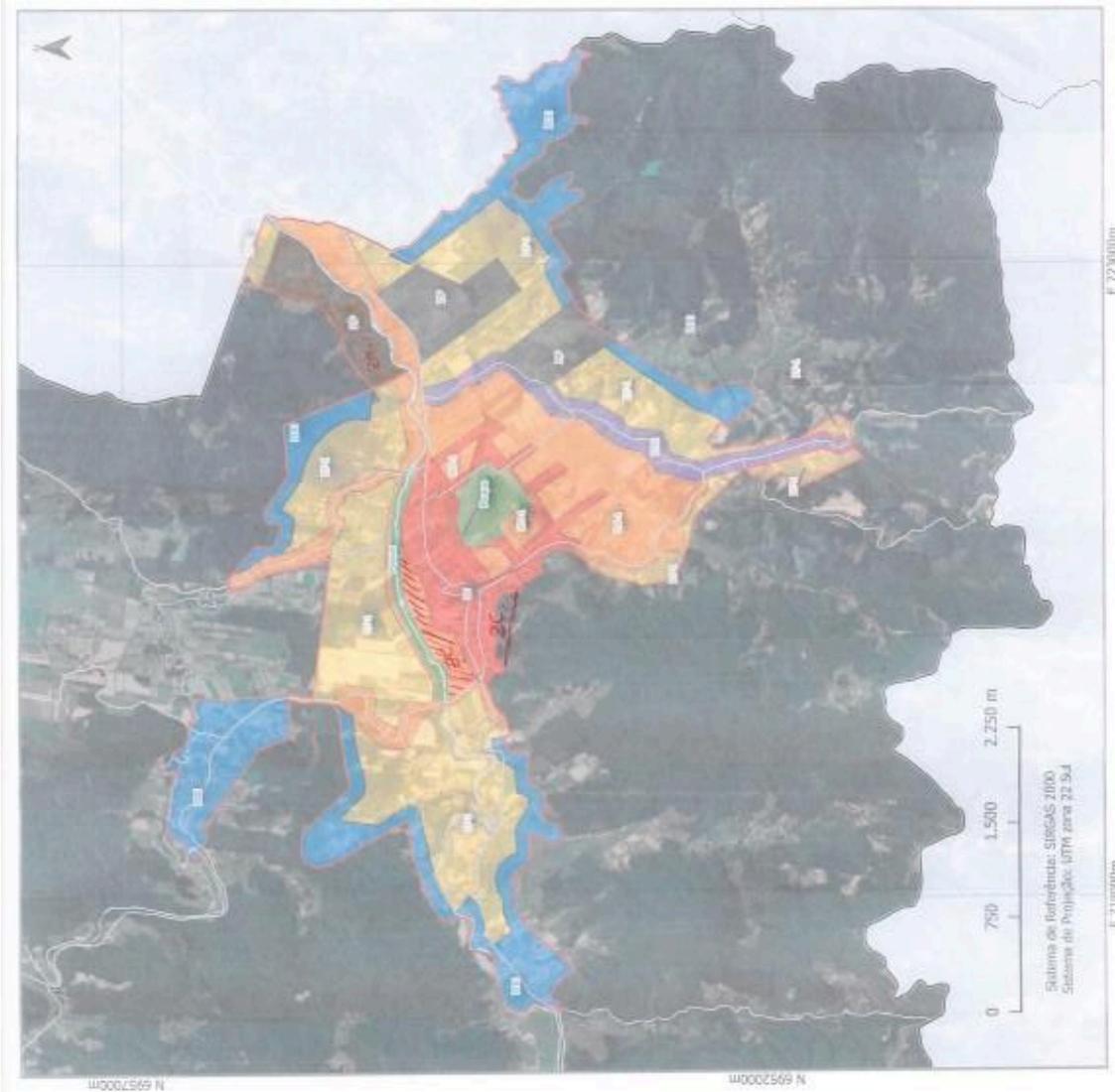
(e) Zonas que podem receber potencial construtivo por TDC, mas não recebem.

(f) Edificações situadas em ZIP poderão fixar sua OODC para fins de aplicação do Tax de Ocupação Máxima no limite de 20% (TO-Máx x 1,20).



ANEXO 08

Anexo da contribuição: FF04.C



ANEXO 4a:
MAPA DE ZONEAMENTO
ÁREA CENTRAL

Versão Preliminar para Consulta Pública do
Plano Diretor Participativo de Antônio Carlos/SC

Escala: 1:12000
para impressão em folha A3

Legenda

- Limites dos Núcleos Urbanos
- Geometrias corrigidas
- Zona Central
- Zona Mista I
- Zona de Transição I
- Zona de Ocupação Controlada
- Zona de Ocupação de Rodovia
- Zona Industrial Predominante
- Parque Linear
- Convenções cartográficas principais: vias hidrografia
- Limites Municipais
- Antônio Carlos
- outros municípios

Fonte dos dados:
Imagens Orbitais (Google Earth, Pro, 2023);
Modelo Digital de Elevação (SDE, 2011);
Limites Municipais (SDE/SC, 2013);
Hidrografia (PMAC, 2023);
Sistema Viaário (GSA, 2023).

Elaboração:
Equipe Técnica LABULUP/SC, Novembro de 2023.





ANEXO 09

nº	Temática	Abrangência	Proposta
1	Mobilidade ou Sistema Viário	Sem deliberação	Retirar a faixa não-edificável do PDP
2	Correção	Sem deliberação	Retirar a palavra praia dos trechos onde aparece no PDP
3	Mobilidade ou Sistema Viário	Sem deliberação	Quais são as ruas afetadas pelo alargamento viário? Qual contrapartida? (resposta e correção do mapa)
4	Ambiental	Sem deliberação	Inclusão de estudo socioambiental no PDP
5	Outro	Sem deliberação	Retrocesso e violação dos direitos já adquiridos no plano diretor em vigência
6	Parâmetros edílios no zoneamento	Sem deliberação	Cálculo para OOUC está aberto. Coeficientes devem estar determinados pelo PDP
7	Parâmetro urbanístico	ZOC	Permitir condomínios em ZOC
8	Parâmetros urbanísticos	Geral	Modificação da área mínima de 1.500m ² para a fração ideal em loteamento de chácaras
9	Estacionamento e parâmetros garagem	Geral	Excluir exigência de vaga de carga e descarga para residencial multifamiliar
10	Estacionamento e parâmetros garagem	Geral	Alterar proporção de vagas por m ² de área construída de comércio de 50m ² /vaga para 60m ² /vaga
11	Estacionamento e parâmetros garagem	Geral	Reduzir as dimensões da vaga mínima de garagem para o que é 2,20 x 4,60
12	Estacionamento e parâmetros garagem	Geral	Não exigir tamanho de canteiro e posicionamento das árvores em estacionamento privado
13	Regularização Fundiária	Geral	Reconhecer área da Associação de Urânia como área urbana ou área de interesse social
14	Regularização Fundiária	Geral	Regularização/inclusão no perímetro urbano da área situada junto à Estrada Amadeu Wiese SN, Bairro Usina
15	Regularização Fundiária	Geral	Inclusão da vila Hoffmann no perímetro urbano
16	Perímetro Urbano	Geral	Inclusão da comunidade do Louro no perímetro urbano



17	Perímetro Urbano	Geral	Inserir terrenos na zona central fora do traçado do perímetro urbano
18	Perímetro Urbano	Geral	Alterar perímetro urbano de acordo com as matrículas dos imóveis da SPAL
19	Ambiental	Geral	Incluir inciso no artigo 170 texto que remete a lei específica municipal, onde o poder executivo através de lei específica possa, em áreas urbanas consolidadas legislar sobre afastamento de rios.
20	Ambiental	Geral	Retirar parque linear do Rio Biguaçu como APP de 30m ²
21	Parâmetros urbanísticos	Geral	Proposta para que a Fruição Pública seja incentivada a partir da troca de índice
22	Parâmetros urbanísticos	Geral	Possibilitar o uso das extremas laterais no caso de casas geminadas e o acesso individualizado
23	Parâmetros urbanísticos	Geral	Considerar 40 a 50% a Taxa de permeabilidade para blocos intertravados (lajotas ou pavers)
24	Parâmetros urbanísticos	Geral	Retirar a proporção de 1/2 entre testada e profundidade dos lotes em alguns casos
25	Parâmetros urbanísticos	Geral	Não computar área de escadas, poço de elevador, casa de máquinas, caixa d'água, barrilete, área de recreação, centro de gás, energia e ar condicionado, sacadas ou varandas até 6 m ² por unidade, floreiras até 50 cm, reservatórios, bombas, geradores, Permitir pergolados até 25 m ² e permitir lixeiras até 5m ² (art 209)
26	Parâmetros urbanísticos	Geral	Morro João Berns permitir apenas residência de até 2 pav.
27	Zoneamento	ZOC	ZOC: Ajuste na delimitação da ZOC em área já ocupada
28	Parâmetro urbanístico	ZOC	ZOC: Diminuir o tamanho mínimo de lote
29	Parâmetros urbanísticos	ZM2	Aumentar gabarito em ZM2 para 6 (gabarito ZM2)
30	Zoneamento	ZOR	Alterar ZOR na rua São Francisco até acesso na Guiomar para o contorno
31	Parâmetros urbanísticos	ZC	ZC: redução de lote mínimo para 360m ² e 12 de testada
32	Zoneamento	ZC	ZC: ampliar delimitação até o Rio (Área próxima a Av. João A. Besen)



33	Parâmetros urbanísticos	ZC	ZC: Afastamentos laterais na ZC de 1/10 da altura
34	Parâmetros urbanísticos	ZC	ZC: Aumentar gabarito para 12 pavimentos (gabarito ZC) / 8 + 2 /
35	Parâmetros urbanísticos	ZC	ZC: IA Básico 3 e IA Máximo 7 (IA ZC)
36	Parâmetros urbanísticos	ZM1	Alterar comprimento máximo de quadra para 250m ² em ZM 1 e 2
37	Parâmetros urbanísticos	ZM1	Aumentar gabarito em ZM1 para 10 / 5 + 2 (gabarito ZM1)
38	Parâmetros urbanísticos	ZM1	ZM1: IA Básico 2 e IA Máximo 3,5 (IA ZM)
39	Parâmetros urbanísticos	Geral	Não contabilizar ático no gabarito quando área fechada máxima for inferior à 50%
40	Parâmetros urbanísticos	Geral	Aumentar para 2 pav. de garagem sem computar no gabarito